

감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	 해운대신용협동조합
건 명	경상남도 통영시 용남면 화삼리 1221-1외 1필지 소재 토지
감정평가서번호	DC193-102903

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.



감정평가법인
대일감정원 부산·경남지사

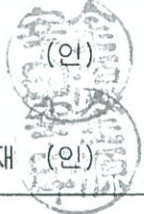
47210 부산광역시 부산진구 중앙대로 933, 7층(양정동, 신흥빌딩)
TEL : (051)852-4141 | FAX : (051)852-5115 | www.idab.co.kr

(토지)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사 김원재

金 源 宰



(주)감정평가법인 대일감정원 부산·경남지사

지사장 김원재 (인)

감정평가액	칠억오천오백사십팔만원정(W755,480,000.-)					
의뢰인	해운대신용협동조합이사장		감정평가목적	공매		
채무자	-		제출처	해운대신용협동조합 (국제자산신탁주식회사)		
소유자 (대상업체명)	국제자산신탁주식회사 (수탁자)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서(토지) 토지대장		기준시점	조사기간	작성일	
			2019.11.01.	2019.11.01.	2019.11.04.	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	토지	1,717	토지	1,717	440,000	755,480,000
	합계					<u>W755,480,000.-</u>
	- 이 하 여 백 -					
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 김 기 경					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 통영시 용남면 화삼리 소재 '통영옷칠미술관' 남서측 인근에 위치하는 토지로서, 공매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2019.11.01.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2019.11.01.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"
- ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가 기준법"
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"

2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 본건 토지는 시장성을 지니는 부동산으로서 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 토지 일련번호(1),(2) 지상에 소재하는 건물은 귀 요청에 의거 감정평가에서 제외 하였으며, 토지는 감정평가 목적 등을 고려하여 본건 지상에 소재하는 건물에 구애됨이 없이 정상 평가하였음.
2. 본건의 소유권 관계는 부동산 신탁에 의해 위탁자는 '박인화'이고, 수탁자는 '국제자산 신탁(주)'임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (2019년, 원/㎡)	비고
1	화삼리 1221-1	대	858	자연녹지 주거용	소로한면	세장형 완경사	145,800	-
2	화삼리 1221-2	대	859	자연녹지 주거용	소로한면	세장형 완경사	145,800	-
합계			1,717					

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정 평가요항표 참조.

II. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 인근지역내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상 제한상태, 일반수요와 유용성 등의 제반 가치형성요인과 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 산출하였음.

2. 비교표준지 선정

가. 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2019.01.01.]

일련번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가 (원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
48220- 1104(A)	화삼리 483	208	대	자연녹지	사다리	상삼마을내	226,000
			단독주택	소로한면	평지		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

3. 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2019.01.01. ~ 2019.11.01.
- 대상지역 : 경상남도 통영시
- 용도지역 : 녹지지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2019.01.01. ~ 2019.09.30.	1.313%	9월까지 누계
2019.10.01. ~ 2019.11.01.	$0.019\% \times 32/30$	9월 지가변동률 : 0.019%
누 계	1.334% (1.01334)	$(1+0.01313) \times (1+0.00019 \times 32/30)$

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2019년 10월, 11월 지가변동률이 발표되지 않아 2019년 9월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

4. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

5. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (주택지대)

조건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1	(A)화삼리 483	1.00	0.90	1.00	0.90	1.00	1.00	0.810
	본건 토지는 비교표준지에 비해 접근조건(주도로와의 접근성 등) 및 획지조건(면적 등)에서 열세함.							
2	(A)화삼리 483	1.00	0.90	1.00	0.90	1.00	1.00	0.810
	본건 토지는 비교표준지에 비해 접근조건(주도로와의 접근성 등) 및 획지조건(면적 등)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

6. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 및 대법원판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나. 평가사례 및 거래사례

(1) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지감정평가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
1	화삼리 178-2	대	1,219	자연녹지 주거용	487,600,000	400,000	경매 2019.03.21
	본건 토지 일련번호(1)은 평가사례에 비해 접근조건(주도로와의 접근성 등)에서 열세하나, 가로조건(가로의 폭 등) 및 획지조건(면적, 형상 등)에서 우세한 바, 본건이 우세함.						
2	화삼리 1221-5	전	486	자연녹지 주거나지	166,698,000	343,000	경매 2018.09.21
	본건 토지 일련번호(1)은 평가사례에 비해 획지조건(면적 등)에서는 열세하나, 행정적 조건(지목 등)에서 우세한 바, 본건이 우세함.						
3	화삼리 1165-2	대	538	자연녹지 주거용	244,790,000	455,000	담보 2018.09.05
	본건 토지 일련번호(1)은 평가사례에 비해 접근조건(교통시설과의 접근성, 주도로와의 접근성 등) 및 획지조건(면적 등)에서 열세하며, 감정평가목적은 상이함.						
4	화삼리 1186	대	1,062	자연녹지 주거용	521,442,000	491,000	담보 2017.09.15
	본건 토지 일련번호(1)은 평가사례에 비해 접근조건(교통시설과의 접근성, 주도로와의 접근성 등) 및 획지조건(면적에서는 우세하나, 접면도로 상태 등에서 열세)에서 열세하며, 감정평가목적은 상이함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물		이용상황			사용승인일
1	화삼리 171-1	대	481	자연녹지	390,000,000	490,000	2016.08.09
		건물	178.36	주거용			2006.06.27
	건물가격 산정 : $178.36 \times 864,000(1,080,000 \times 40/50) = 154,103,040$ 원 토지가격 배분 : $\{ 390,000,000 - 154,103,040 = 235,896,960 \} \div 481.0 = 490,000$ 원/㎡						
	본건 토지 일련번호(1)은 거래사례에 비해 접근조건(주도로와의 접근성 등) 및 획지조건(면적 등)에서 열세함.						

토지와 건물이 일괄 거래된 거래사례는 거래금액에서 사례건물의 구조, 용도, 사용승인일 등을 고려하여 거래시점 당시 건물가액을 추정하여 공제한 후 토지면적을 기준으로 한 토지단가임.

다. 기타 참고자료

(1) 본건 및 인근 토지의 지가수준

용도지역	도로조건	이용상황	지가수준 (원/㎡)	비고
자연녹지지역	소로한면	대지	450,000 내외 수준	본건 유사

(2) 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2019.01.01.]

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	화삼리 1221-1	대	858	145,800	125,096,400
2	화삼리 1221-2	대	859	145,800	125,242,200
합계			<u>1,717</u>		<u>250,338,600</u>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : 지지옥션(www.ggi.co.kr)]

구분	소재지	기간	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
대지	경상남도 통영시	최근1년	69.48	11	-

라. 그 밖의 요인 보정치의 산정

(1) 산식

평가사례기준 대상토지가액	=	평가사례	×	시점수정	×	지역요인	×	개별요인
공시지가기준 대상토지가액	=	공시지가	×	시점수정	×	지역요인	×	개별요인

(2) 평가사례의 채택

평가사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 평가사례 (1)을 선택하였음.

(3) 평가사례를 기준한 대상토지가액

대상토지 일련번호	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	시점 [㉠] 수정	지역 [㉡] 요인	개별 [㉢] 요인	산정단가 (원/㎡)
1	1	400,000	1.00863	1.00	1.097	442,586

㉠ 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
평가사례 #1	2019.03.21. ~ 2019.11.01.	통영시 녹지지역	0.863% (1.00863)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

㉠ 지역요인

대상토지와 평가사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉡ 개별요인

대상토지 일련번호	사례토지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	1	1.05	0.95	1.00	1.10	1.00	1.00	1.097
본건 토지는 평가사례에 비해 접근조건(주도로와의 접근성 등)에서 열세하나, 가로조건(가로의 폭 등) 및 획지조건(면적, 형상 등)에서 우세한 바, 본건이 우세함.								

(4) 공시지가를 기준한 대상토지가액

대상토지 일련번호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
1	A	226,000	1.01334	1.00	0.810	185,502

(5) 평가사례를 기준한 가액과 공시지를 기준한 가액과의 보정치

대상토지 일련번호	평가사례 기준 대상토지가액(원/㎡)	공시지가 기준 대상토지가액(원/㎡)	산출 보정치
1	442,586	185,502	2.385

(6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 대상토지가액과 공시지를 기준한 대상토지가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

대상토지 일련번호	비교표준지	사례토지 기호	그 밖의 요인 보정치	적용 대상토지 (일련번호)
1	화삼리 483	평가사례 #1	2.38	1, 2

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

7. 토지단가의 결정

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	(A)226,000	1.01334	1.00	0.810	2.38	441,495	440,000
2	(A)226,000	1.01334	1.00	0.810	2.38	441,495	440,000

8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	858	440,000	377,520,000	-
2	859	440,000	377,960,000	-
합계	<u>1,717</u>		<u>755,480,000</u>	

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

사례 기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	거래시점
		건물		이용상황		사용승인일
1	화삼리 171-1	대	481	자연녹지	390,000,000	2016.08.09
		건물	178.36	주거용		2006.06.27

나. 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 거래사례(1)을 비교 사례자료로 채택함.

3. 비교 거래사례의 토지단가 산정

가. 산정의견

건축물신축단가표 및 기타 제반자료를 참고하여 비교 거래사례의 건물가액을 산정 후 전체 거래금액에서 산정된 건물가액을 차감하여 비교 거래사례의 토지가액을 산정하였음.

나. 건물가액 산정

사례 기호	연면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	건물가액 (원)
1	178.36	1,080,000	40/50	864,000	154,103,040

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 토지가액 산정

사례 기호	(A)거래금액 (원)	(B)건물가액 (원)	(A) - (B) = 토지가액 (원)
1	390,000,000	154,103,040	235,896,960

라. 비교 거래사례의 토지단가

사례 기호	면적 (㎡)	토지가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
1	481	235,896,960	490,000	-

4. 토지단가의 산정

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 ^㉑ 보정	시점 ^㉒ 수정	지역 ^㉓ 요인	개별 ^㉔ 요인	산정단가 (원/㎡)
1	1	490,000	1.00	1.08240	1.00	0.855	450,000
2	1	490,000	1.00	1.08240	1.00	0.855	450,000

㉑ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음.(1.00)

㉒ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #1	2016.08.09. ~ 2019.11.01.	통영시 녹지지역	8.240% (1.08240)

㉓ 지역요인

대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

㉔ 개별요인

일련번호	사례기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	1	1.00	0.90	1.00	0.95	1.00	1.00	0.855
	본건 토지는 거래사례에 비해 접근조건(주도로와의 접근성 등) 및 획지조건(면적 등)에서 열세함.							
2	1	1.00	0.90	1.00	0.95	1.00	1.00	0.855
	본건 토지는 거래사례에 비해 접근조건(주도로와의 접근성 등) 및 획지조건(면적 등)에서 열세함.							

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	858	450,000	386,100,000	-
2	859	450,000	386,550,000	-
합계	<u>1,717</u>		<u>772,650,000</u>	

IV. 합리성 검토 및 감정평가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비 고
공시지가기준법	755,480,000	-
거래사례비교법	772,650,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

3. 감정평가액의 결정

본건은 공매물로서의 수요성, 환가성, 공시지가와 인근 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

감정평가액(원)	755,480,000
----------	-------------

(토지)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	경상남도 통영시 용남면 화삼리	1221-1	대	자연녹지지역	858	858	440,000	377,520,000	
2	"	1221-2	대	자연녹지지역	859	859	440,000	377,960,000	
합 계								<u>₩755,480,000.-</u>	
- 이 하 여 백 -									

토 지 감 정 평 가 요 항 표

I. 입 지 조 건

1. 지리적 위치

본건은 경상남도 통영시 용남면 화삼리 소재 '통영옷칠미술관' 남서측 인근에 위치함.

2. 부근상황

본건 주변일대는 공동주택 및 주거나지, 농경지 등으로 형성되어 있는 지역임.

3. 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 버스정류장이 근거리에서 소재하는 바, 전반적인 대중교통사정은 보통임.

4. 기타사항

없음.

II. 토 지 상 황

1. 지세 및 형상

본건은 공히 세장형에 유사한 토지로서, 북동하향 완경사지를 대체로 평탄하게 조성하였음.

2. 이용상황

본건 공히 공동주택 건부지로 이용중임.

토 지 감 정 평 가 요 항 표

3. 접면도로 상황

본건은 남동측으로 폭 약 8m 내외의 도로에 접함.

4. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일련번호(1) 도시지역, 자연녹지지역, 자연취락지구, 특화경관지구, 가축사육제한구역(주거 밀집지역에서 75m이내), 가축사육제한구역(취락지구).

일련번호(2) 도시지역, 자연녹지지역, 자연취락지구, 특화경관지구, 가축사육제한구역(주거 밀집지역에서 75m이내), 가축사육제한구역(취락지구).

5. 제시목록외의 물건

없음.

6. 공부와의 차이

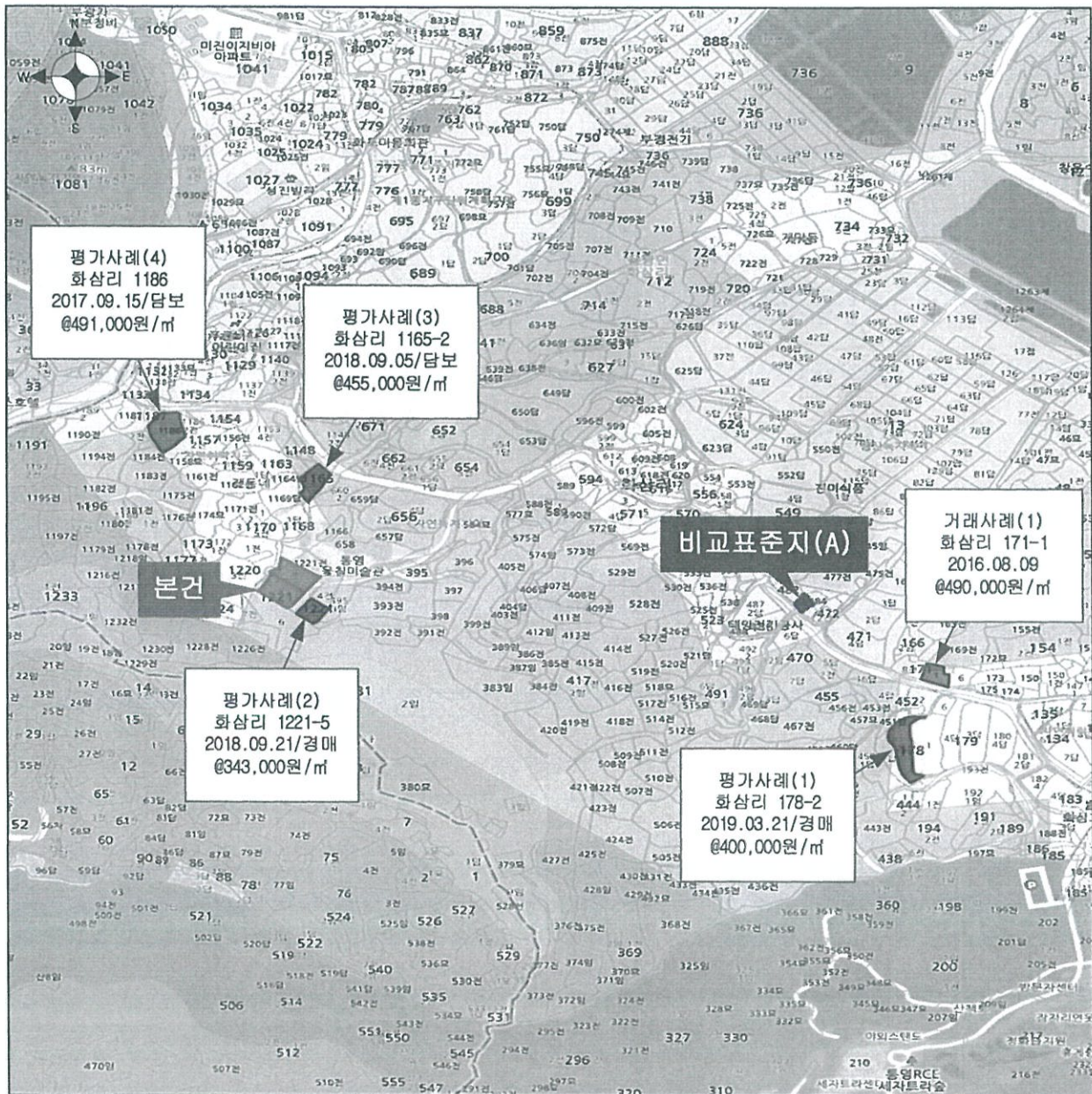
없음.

7. 기타사항

본건 토지 일련번호(1),(2) 지상에 소재하는 건물은 귀 요청에 의거 감정평가에서 제외하였으며, 토지는 감정평가 목적 등을 고려하여 본건 지상에 소재하는 건물에 구매됨이 없이 정상 평가하였음.

상 세 위 치 도

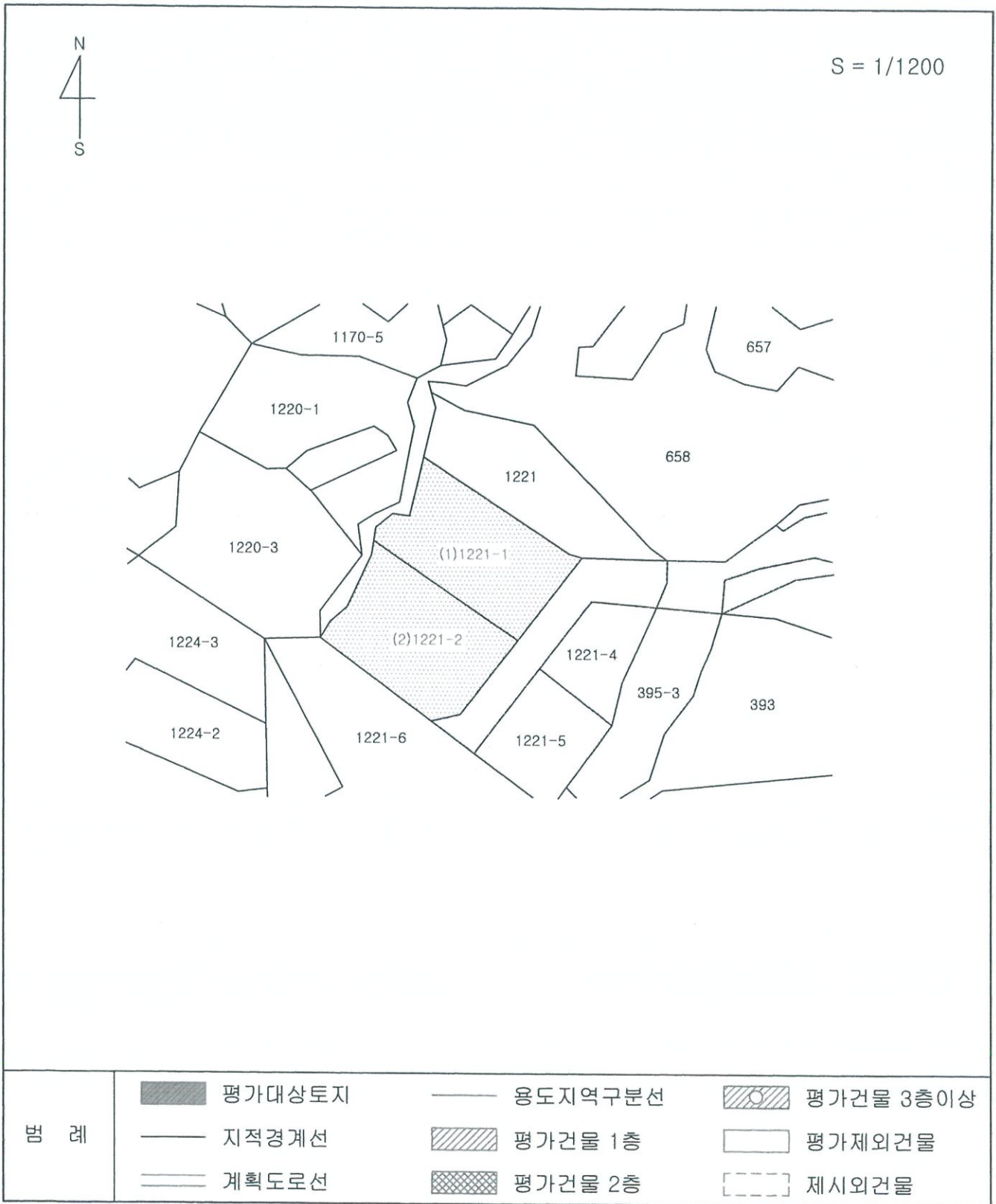
소재지 : 경상남도 통영시 용남면 화산리 1221-1외 1필지



비교 표준지	번호	소재지	지목	이용상황	용도지역	가격(원/㎡)
	A	화산리 483	대	단독주택	자연녹지	226,000
	-	-	-	-	-	-

지적 및 건물 개황도

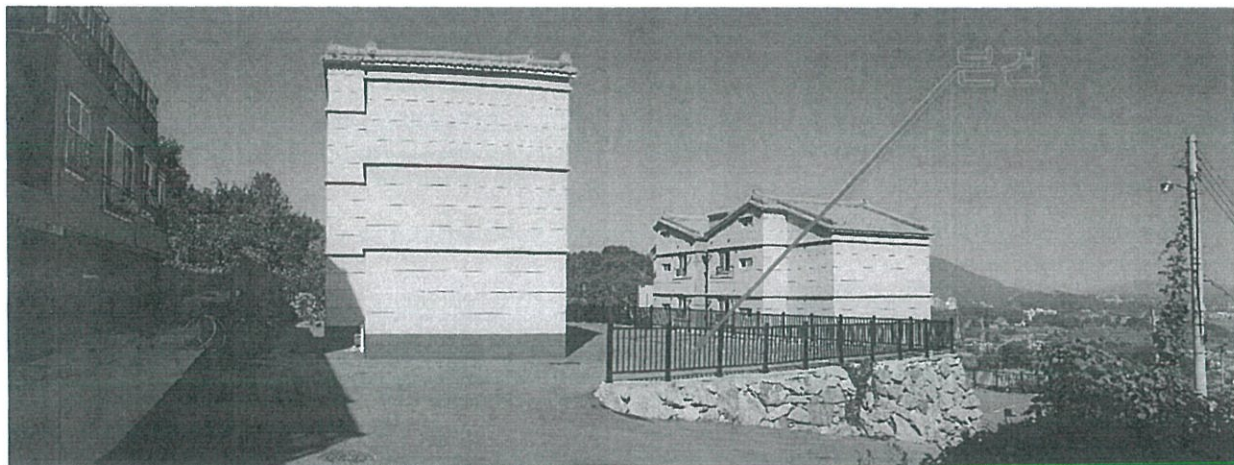
기호 : ()



현 황 사 진

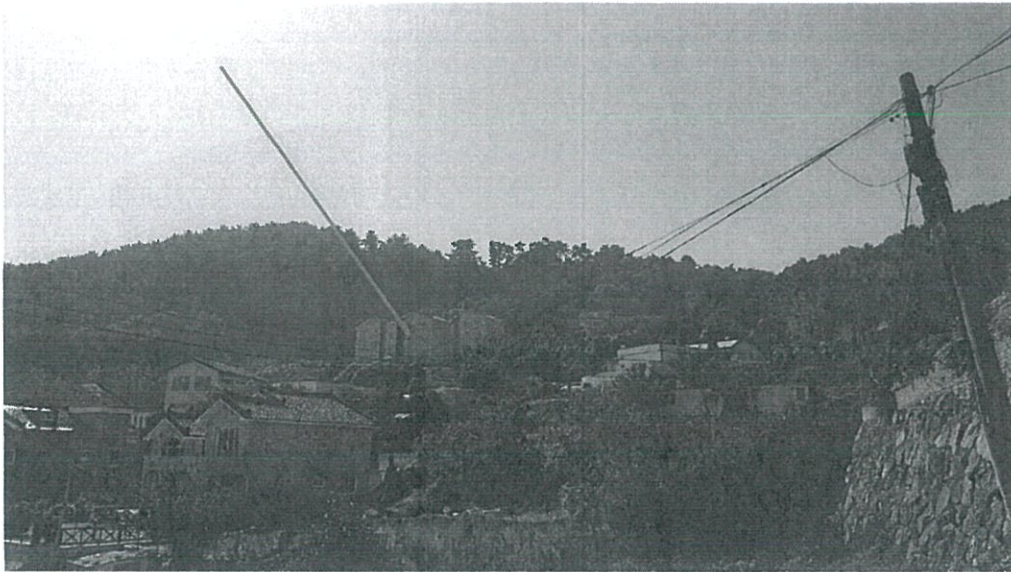


전경 - 일련번호(1) 동측에서 촬영



전경 - 일련번호(2) 남동측에서 촬영

현 황 사 진



원경 - 본건 북측에서 촬영